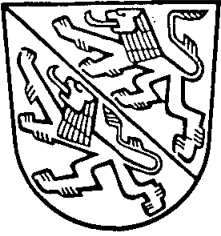


REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU



PROTOKOLL

vom 13. Nov. 1986

Nr. 1712

Gemeinde Berlingen

Arealüberbauungsplan "Verwaltungsbau Neutal" und "Baulinienplanänderung Parzelle Nr. 100", Genehmigungsgesuch

1. Mit Schreiben vom 18. August 1986 und 21. Oktober 1986 ersucht der Gemeinderat Berlingen um Genehmigung der in der Ueberschrift erwähnten Vorlagen. Den Akten der Gemeinde ist zu entnehmen, dass das Planaufgabe- und Beschliessungsverfahren entsprechend den baugesetzlichen Bestimmungen erfolgte. Der gegen den Arealüberbauungsplan beim Baudepartement anhängig gemachte Rekurs wurde zurückgezogen und mit Verfügung vom 10. November 1986 abgeschrieben. In formeller Hinsicht steht einer Genehmigung der beiden Vorlagen nichts entgegen.
2. Der Arealüberbauungsplan "Verwaltungsbau Neutal" umfasst die Parzelle Nr. 100, welche der definitiven Dorfzone zugewiesen ist. Gemäss Art. 14 des Gemeindebaureglementes (BauR) besteht in dieser Zone für Neu- und Umbauten mit massgeblicher Veränderung der Bausubstanz die Pflicht, einen Gestaltungs- oder Arealüberbauungsplan zu erlassen. Diese Bestimmung gilt auch für Abbrüche. Zweifels- ohne handelt es sich bei dem mit einem Abbruch verbundenen geplanten Neubau um eine massgebliche Veränderung der bestehenden Bausubstanz, welche den Erlass einer Sonderbauordnung bedingt. Im Rahmen dieser dem Zonenplan nachgeordneten Detailplanung gilt es, situationsgerecht die im Baureglement für die Dorfzone nicht festgesetzten Höchst- und Mindestmasse wie Ausnützung, Gebäudehöhe,

Grenzabstände festzusetzen sowie den Rahmen, welcher eine sorgfältige Eingliederung ins Ortsbild von übergeordneter Bedeutung und die Erschliessung sicherstellt, abzustecken. Namentlich diese Sonderbauordnung bildet die Grundlage für die Ausarbeitung und Prüfung eines späteren Baugesuches. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass in der Dorfzone für Neu- und Umbauten im Sinne von Art. 14 BauR insbesondere erst mit dem Vorliegen einer rechtskräftigen Sonderbauordnung die Baureife gemäss § 74 BauG ausgewiesen ist.

Der von der Neutal AG in Auftrag gegebene und vom Gemeinderat Berlingen am 4. Juni 1986 bzw. 26. August 1986 (Ergänzung) beschlossene Arealüberbauungsplan umfasst die Parzelle Nr. 100. Es ist vorgesehen, das bestehende Gebäude abzureissen und durch einen Neubau zu ersetzen. Die Realisierung des Neubaus bedingt eine Änderung des Baulinienplans "Dorfzone" (RRB Nr. 239 vom 3. Februar 1981), welche vom Gemeinderat am 18. September 1986 beschlossen wurde.

Der Dorfkern von Berlingen ist im Kantonalen Richtplan als "besonders wertvolles Ortsbild" eingestuft und überdies Teil einer "Landschaft und Naturdenkmal von nationaler Bedeutung" (Bundesinventar BLN Nr. 1412). Dazu gehört auch die bereits erwähnte Parzelle Nr. 100, welche als empfindlicher Baubereich zu bezeichnen ist. Die Prüfung des Arealüberbauungsplanes erfolgt anhand der §§ 32 und 109 BauG. Bemerkenswert ist der hohe, praktisch einem Bauprojekt nahekommende Detaillierungsgrad des Planes. Bei Arealüberbauungsplänen handelt es sich um Planungsinstrumente, welche im allgemeinen einen höheren Abstraktionsgrad aufweisen. Unter gewissen Voraussetzungen muss bisweilen von diesem Grundsatz abgewichen werden. Vorliegendenfalls geht es um die Einpassung einer Einzelbaute in eine harmonische Gebäudezeile. Die Lösung dieser architektonisch und städtebaulich anspruchsvollen

Aufgabenstellung bedingt einen erhöhten Detaillierungsgrad. Hinzu kommt der gewünschte Nachweis, das geforderte Raumprogramm unterbringen zu können. Die Gebäudestellung und -dimensionen sowie die Fassadengestaltung nehmen gebührend Rücksicht auf das bestehende Strassen- und Zeilenbild. Zur Farb- und Materialgebung sind keine Aussagen gemacht. Die optimale Einpassung wird nicht zuletzt davon abhängig sein. Der Projektverfasser wird ersucht, deswegen rechtzeitig mit der kantonalen Denkmalpflege Kontakt aufzunehmen. Zum Schutze des Fussgängers ist eine Arkade vorgesehen. Die Parkplätze sind auf dem südlichen Parzellenteil angeordnet. Die Dorfzone bezweckt gemäss Art. 14.1 Abs. 2 BauR eine gemischte bauliche Nutzung. In diesem Sinne ist es bedauerlich, dass es sich bei der vorgesehenen Neubaute um einen reinen Verwaltungsbau handelt.

Der abgeänderte Baulinienplan und der Arealüberbauungsplan sind zweckmässig und können somit auch in materIELler Hinsicht genehmigt werden.

Auf Antrag des Baudepartementes

beschliesst der Regierungsrat:

1. Der vom Gemeinderat Berlingen am 4. Juni 1986 bzw. 26. August 1986 beschlossene Arealüberbauungsplan "Verwaltungsbau Neutal" (Parzelle Nr. 100) wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die vom Gemeinderat Berlingen am 18. September 1986 beschlossene Aenderung des Baulinienplans "Dorfzone" (Parzelle Nr. 100) wird genehmigt.

3. Der dannzumalige Projektverfasser wird ersucht, die Materialwahl und Farbgebung der Gebäudefassaden in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege zu planen und auszuführen.

4. Mitteilung an:

- Gemeinderat Berlingen, 8267 Berlingen, unter Beilage von je zwei Arealüberbauungsplänen "Verwaltungsbau Neutal" (bestehend aus: Grundrissplan M 1:100, Fassadeplan M 1:100, Situation M 1:1000) sowie zwei Baulinienplänen Parzelle Nr. 100; alle Pläne mit Genehmigungsvermerk.
- Baudepartement
- Amt für Denkmalpflege
- Tiefbauamt
- Amt für Raumplanung (2) unter Beilage derselben Pläne wie für die Gemeinde, einfach; alle mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Für richtige Ausfertigung
DER STAATSSCHREIBER

